

INVERSIÓN · BALI CONTRA DUBÁI

Invertir en Dubái o en Bali: rentabilidad neta, costes y salida

25 de septiembre de 2026 · 11 min de lectura · Estudios de mercado

· Paso 1 de 4

Dubái vende un título permanente en un mercado sin impuestos. Bali vende una rentabilidad en efectivo más alta sobre un leasehold que se va consumiendo. Metimos Rp 4.000 millones en cada mercado y seguimos cada rupia por costes, impuestos y el leasehold hasta lo que de verdad se queda el propietario.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-vs-dubai-property/>

EN RESUMEN

Bali paga más caja cada año, y Dubái conserva más capital. En nuestra comparación, Rp 4.000 millones rinden cerca de un 8 % neto en una villa de Canggu frente a cerca de un 5 % en un piso de un dormitorio en Jumeirah Village Circle. Resta el consumo del leasehold de Bali, cerca de un 3,3 % al año en un plazo de 30 años, y las dos cifras se acercan.

Cerca del 8 %

rentabilidad neta de una villa de Rp 4.000 millones en Canggu, propietario residente, nuestro modelo

Cerca del 5 %

rentabilidad neta de un piso de Rp 4.000 millones en JVC, nuestra estimación

-1,7 %

precio de la vivienda en Dubái, agosto de 2026 interanual (Cavendish Maxwell)

0 %

IRPF de los EAU sobre el alquiler de un arrendamiento de larga duración sin licencia turística

EN ESTE INFORME

01

Qué compran Rp 4.000 millones en cada mercado

02

Rentabilidad bruta en Dubái, neta en Bali

03

El leasehold es la diferencia real

04

Costes de entrada y de alquiler a corto plazo

05

Los dos mercados se enfrían en 2026

06

Residencia a través de la propiedad

07

Qué mercado encaja con qué comprador

08

Compara tu opción de Dubái con una villa de Bali

09

Qué significa para el comprador

10

Preguntas frecuentes

11

Cómo lo sabemos

Qué compran Rp 4.000 millones en cada mercado

La vivienda en Dubái promedió AED 1.636 por pie cuadrado en agosto de 2026 (Cavendish Maxwell), unos Rp 86 millones por m² al cambio de septiembre. El índice de ValuStrat salió más bajo, AED 1.513, o Rp 79 millones. La villa mediana de nuestro catálogo de Bali pide Rp 41,8 millones por m², y los apartamentos están en una mediana de Rp 61,4 millones.

A ese cambio, Rp 4.000 millones son unos AED 820.000. En Jumeirah Village Circle (JVC), uno de los distritos de alquiler más activos de Dubái, los pisos pedían AED 1.470 por pie cuadrado en el primer semestre de 2026 (Bayut), así que el dinero compra un piso de un dormitorio de unos 52 m². En Canggu compra una villa de dos dormitorios con piscina.

Precio por metro cuadrado, 2026

MERCADO	PRECIO POR M²	FUENTE
Dubái, pisos en Dubai Marina	Unos Rp 111 millones	Bayut, primer semestre de 2026, precio de anuncio
Dubái, media de toda la ciudad	Rp 79–86 millones	ValuStrat y Cavendish Maxwell, agosto de 2026
Dubái, pisos en JVC	Unos Rp 77 millones	Bayut, primer semestre de 2026, precio de anuncio
Bali, apartamento mediano	Rp 61,4 millones	Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026
Bali, villa mediana	Rp 41,8 millones	Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026

Fuente: Cavendish Maxwell vía Khaleej Times, 7 de septiembre de 2026; ValuStrat, agosto de 2026; Bayut Dubai Sales Market Report, primer semestre de 2026; dirham convertido a unos Rp 4.874 (Bank Indonesia, JISDOR, 24 de septiembre de 2026)

Rentabilidad bruta en Dubái, neta en Bali

Las rentabilidades de Dubái casi siempre se citan en bruto: el alquiler de un año dividido por el precio. Las estimaciones para toda la ciudad en 2026 están entre el 6,3 % y el 6,7 % según la fuente.

Bayut sitúa los pisos de JVC en el 7,15 % y los de Dubai Marina en el 5,88 %, ambos sobre precio de anuncio.

Para comparar de verdad, hay que quitar los costes. El piso de un dormitorio en JVC se alquila por unos AED 59.000 al año. Paga una cuota de servicio de unos AED 12–18 por pie cuadrado, cerca de AED 8.400 en esta unidad, más cerca de un mes de vacío y un 5 % por gestión del alquiler. Eso deja cerca de un 5 % neto, y sin impuesto sobre la renta en un arrendamiento largo.

Alquilada a Rp 2,5 millones el 60 % de las noches, la villa de Canggu se queda con cerca de un 8,2 % neto para un residente fiscal indonesio, tras gestora, mantenimiento, noches vacías y el 10 % de impuesto final. Un no residente, incluido uno que resida en los EAU, paga el 20 % de retención en su lugar, y queda cerca del 6,8 %.

Rp 4.000 millones en cada mercado, un año de alquiler tras costes

LÍNEA	DUBÁI, PISO DE 1 DORMITORIO EN JVC, LARGO PLAZO	BALI, VILLA DE 2 DORMITORIOS EN CANGGU
Alquiler al año	Rp 286 millones (7,15 % bruto)	Rp 548 millones (13,7 % bruto)
Cuota de servicio o gestión	Rp 41 millones de cuota de servicio	Rp 99 millones, 18 % de la facturación
Vacío, gestión del alquiler, mantenimiento	Rp 38 millones	Rp 66 millones
Impuesto	Ninguno	Rp 55 millones residente, Rp 110 millones no residente
Neto para el propietario	Unos Rp 207 millones, 5,2 %	Unos Rp 329 millones, 8,2 % (6,8 % no residente)

Fuente: Bayut, primer semestre de 2026, para rentabilidad y precio en JVC; Driven Properties y Luxhabitat sobre cuotas de servicio 2026; modelo de rentabilidad de Rise Real Bali; PP 34/2017; ley del impuesto sobre la renta, artículo 26

03 / 08

El leasehold es la diferencia real

En las zonas de plena propiedad de Dubái, un extranjero es dueño total del piso y puede dejarlo en herencia. En Bali, la mayoría de los extranjeros compran un leasehold, y cada año que consumes es un año que el siguiente comprador no va a pagar. En un leasehold a 30 años, eso es cerca de un 3,3 % del precio al año.

Resta eso de la rentabilidad de Bali y la diferencia se cierra. Un propietario residente se queda en torno al 8,2 % menos el 3,3 %, unos 4,9 %, frente al 5,2 % en JVC. Un no residente cae cerca del 3,5 %. Bali gana en caja cada año. Dubái gana en lo que queda al final, si los precios aguantan.

Bali no es solo leasehold. Los residentes también tienen una opción registrada, Hak Pakai, un derecho de uso que se renueva por ley y se abre en casas desde Rp 5.000 millones. Nuestra guía de

propiedad explica cada vía.

Rentabilidad neta tras consumir el leasehold, plazo de 30 años en Bali



Sin contar la subida de precio en ninguno de los dos lados. Los precios de Dubái pueden bajar, como pasó en agosto de 2026, y el valor del leasehold en Bali puede subir con el precio del suelo.

Fuente: Modelo de Rise Real Bali, septiembre de 2026

04 / 08

Costes de entrada y de alquiler a corto plazo

Dubái cobra una tasa de transmisión del 4 % del Dubai Land Department, más cerca de un 2 % de comisión de agencia con un 5 % de IVA sobre ella y varias tasas administrativas fijas. Cuenta un 7–10 % sobre el precio. Bali también ronda el 10 % en un leasehold, sobre todo notario, muebles y reserva de caja, sin impuesto de transmisión porque un leasehold no se inscribe como título.

El alquiler a corto plazo cambia la cuenta en Dubái. Una vivienda vacacional necesita permiso del Departamento de Economía y Turismo, y el huésped paga un Tourism Dirham de AED 10–15 por habitación ocupada y noche los primeros 30 días. Al pasar los AED 375.000 de facturación te registras para el IVA del 5 %. Con ingresos de actividad por encima de AED 1.000.000 al año llega un impuesto de sociedades del 9 % sobre el beneficio que supere AED 375.000.

En Bali, el alquiler a corto plazo también necesita licencia. Desde el 1 de agosto de 2026, las plataformas de reserva están retirando los alquileres sin licencia. Nuestra guía de la licencia cubre lo que necesita una villa.

4 %	7–10 %	Cerca del 10 %
tasa de transmisión del Dubai Land Department	costes totales de compra en Dubái sobre el precio	extras de un leasehold en Bali: notario, muebles, reserva

Fuente: Property Finder, 3 de julio de 2026; Pearlshire, 2026; Mazeed, 21 de enero de 2026; Houst, 2026; Autoridad Federal de Impuestos, guía CTGREI1, octubre de 2024; Ministerio de Turismo de Indonesia

Los dos mercados se enfrían en 2026

Los precios de Dubái cayeron un 1,7 % interanual en agosto de 2026, la primera bajada anual desde principios de 2021 (Cavendish Maxwell). ValuStrat midió una caída del 3,1 %. CBRE contó un 29 % menos de transacciones en el segundo trimestre que un año antes, y los alquileres bajaron un 6,2 % en el trimestre, mientras las promotoras entregaban unas 18.000 unidades nuevas en el primer semestre.

En Bali la presión se nota en el alquiler más que en el precio. El ingreso por anuncio de corta estancia cayó un 23,1 % en Canggu y un 27,9 % en Pererenan en el último año, con los anuncios creciendo más rápido que los huéspedes (AirROI). Las llegadas se mantuvieron cerca de su récord, 3,90 millones de enero a julio de 2026, un 1,98 % menos.

-29 %	-6,2 %	-23,1 %
transacciones en Dubái, T2 2026 frente a T2 2025 (CBRE)	alquileres en Dubái, T2 2026 sobre el trimestre (CBRE)	ingreso por anuncio en Canggu, interanual (AirROI)

Fuente: Cavendish Maxwell vía The Week, 8 de septiembre de 2026; ValuStrat, agosto de 2026; CBRE UAE Real Estate Market Review T2 2026 vía Gulf News; AirROI, septiembre de 2026; BPS Bali vía Antara, 1 de septiembre de 2026

Residencia a través de la propiedad

Dubái une las dos cosas directamente. Una propiedad de AED 2.000.000, unos Rp 9.700 millones, da acceso al Golden Visa a 10 años, y un único propietario ya no necesita un valor mínimo para el visado de propiedad a dos años (Middle East Briefing, mayo de 2026).

Indonesia funciona al revés. Hace falta la residencia primero, un KITAS o el visado Second Home, antes de poder tener un derecho de uso. Un leasehold no exige ningún permiso.

Fuente: Middle East Briefing, 29 de mayo de 2026; PP 18/2021

Qué mercado encaja con qué comprador

La cifra de rentabilidad rara vez lo decide. Decide primero si estás comprando un título para guardar décadas o caja que puedas gastar ahora.

Dubái encaja si

- Quieres un título permanente que hereden tus hijos
- El impuesto cero sobre la renta pesa más que nada
- Usarías la compra para conseguir residencia
- Un piso te encaja mejor que una villa

Bali encaja si

- Quieres una villa con piscina con un presupuesto medio
- Quieres más caja cada año
- Vas a usar tú mismo la villa parte del año
- Cuentas el plazo del leasehold como parte del precio

Fuente: Práctica de compradores de Rise Real Bali, 2023–2026

08 / 08

Compara tu opción de Dubái con una villa de Bali

Mándanos la unidad de Dubái que estás valorando, con su cuota de servicio y el alquiler previsto. La ponemos junto a villas de nuestro catálogo con el mismo presupuesto y comparamos las dos en cifras netas, con el consumo del leasehold incluido. Para el panorama completo a diez años, mira nuestro modelo a 10 años.

Qué significa para el comprador

- 01 Rp 4.000 millones compran un piso de un dormitorio de unos 52 m² en JVC o una villa de dos dormitorios con piscina en Canggu.
- 02 Antes de consumir el leasehold, Bali rinde cerca de un 8 % para un residente y JVC cerca de un 5 %.
- 03 Contando el leasehold al 3,3 % al año, las dos cifras se acercan.
- 04 Los precios de Dubái pasaron a negativo interanual en agosto de 2026, y el alquiler por anuncio en Bali bajó al crecer la oferta.

Preguntas frecuentes

¿Es mejor invertir en Bali o en Dubái?

Bali paga más caja, y Dubái conserva más capital. Rp 4.000 millones rinden cerca de un 8 % neto en una villa de Canggu para un propietario residente, frente a cerca de un 5 % en un piso de JVC. Tras consumir el leasehold de Bali, cerca de un 3,3 % al año en un plazo de 30 años, las dos cifras se acercan (Rise Real Bali, septiembre de 2026).

¿Cuál es la rentabilidad del alquiler en Dubái en 2026?

Las rentabilidades brutas rondan el 6,3–6,7 % en toda la ciudad, el 7,15 % en JVC y el 5,88 % en Dubai Marina (Bayut, primer semestre de 2026, y proveedores de índices). Tras cuota de servicio, vacío y gestión, un piso de un dormitorio en JVC deja cerca de un 5 % neto, por nuestra estimación.

¿Se paga impuesto por el alquiler en Dubái?

No en un arrendamiento largo normal, porque los EAU no tienen IRPF. Un negocio de vivienda vacacional con licencia y facturación por encima de AED 1.000.000 paga un 9 % de impuesto de sociedades sobre el beneficio que supere AED 375.000. Las estancias cortas llevan un 5 % de IVA al pasar los AED 375.000 de facturación.

¿Están bajando los precios de la propiedad en Dubái?

Cavendish Maxwell registró una caída interanual del 1,7 % en agosto de 2026, la primera desde principios de 2021, y ValuStrat midió un 3,1 %. CBRE contó un 29 % menos de transacciones en el segundo trimestre de 2026 que un año antes.

¿Puede un extranjero tener la propiedad para siempre en Bali?

No en plena propiedad. Los extranjeros compran un leasehold, normalmente de 25–30 años con prórroga por contrato, y los residentes pueden tener Hak Pakai, un derecho de uso renovado por ley. En las zonas designadas de Dubái, los extranjeros tienen la plena propiedad.

Cómo lo sabemos

Los dos lados usan Rp 4.000 millones, convertidos a unos Rp 4.874 por dirham (Bank Indonesia, JISDOR, 24 de septiembre de 2026). La unidad de Dubái es un piso de un dormitorio en JVC al precio de anuncio de Bayut del primer semestre de 2026, AED 1.470 por pie cuadrado, alquilado a largo plazo a la rentabilidad bruta de Bayut del 7,15 %. Los costes son una cuota de servicio de AED 15 por pie cuadrado, el punto medio del rango de 2026 en JVC, un mes de vacío y un 5 % de gestión del alquiler. La villa de Bali usa nuestro modelo de rentabilidad: tarifa de Rp 2,5 millones la noche, 60 % de noches alquiladas, 18 % de gestión, 12 % de mantenimiento y noches vacías, y el 10 % de impuesto final para residentes o el 20 % de retención para no residentes. El consumo del leasehold asume 30 años por delante, repartidos de forma uniforme. Dejamos fuera la subida de precio en los dos lados. Las cifras de Dubái se apoyan en informes de mercado publicados, varios de ellos sobre precios de anuncio. Los puntos fiscales siguen la guía CTGREI1 de la Autoridad Federal de Impuestos de los EAU y la ley indonesia. Esto es una estimación, no una promesa de ingresos.

— Cavendish Maxwell, informe de mercado de Dubái, agosto de 2026, vía Khaleej Times y The Week, 7–8 de septiembre de 2026

— ValuStrat, índice de precios de Dubái, agosto de 2026

- Bayut, Dubai Sales Market Report, primer semestre de 2026
- CBRE, UAE Real Estate Market Review T2 2026
- Property Finder, tasas del DLD, 3 de julio de 2026; Driven Properties y Luxhabitat, cuotas de servicio, 2026
- Autoridad Federal de Impuestos, Real Estate Investment for Natural Persons (CTGREI1), octubre de 2024
- Mazeed y Houst sobre el Tourism Dirham y los permisos de vivienda vacacional, 2026
- Middle East Briefing, visado de inversor inmobiliario de Dubái, 29 de mayo de 2026
- Bank Indonesia, tipo JISDOR, 24 de septiembre de 2026
- PP 34/2017; ley del impuesto sobre la renta, artículo 26; PP 18/2021
- AirROI, datos de alquiler a corto plazo en Bali, septiembre de 2026; BPS Bali, llegadas enero-julio de 2026
- Catálogo y modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre de 2026

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-vs-dubai-property/